



## JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR

Valledupar - Cesar, 16 de enero de dos mil veinticuatro (2024)

Referencia	<b>Proceso Divisorio</b>
Demandante (s)	<b>Moisés Alonso Caballero Cortina</b>
Demandado (s)	<b>Luis David Toscano Salas</b>
Radicado	<b>20001-31-03-005-2020-00174-00.</b>
Asunto	Resuelve Recurso de Reposición y Concede Apelación

### I. ASUNTO

Procede el despacho a resolver el recurso de reposición y en subsidio apelación en contra del auto de fecha primero (01) de febrero de dos mil veintitrés (2023), mediante el cual se decretó la venta en pública subasta del bien inmueble ubicado en la Calle 9 N° 09-26 de Valledupar – Cesar.

### II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO

El recurrente expone en su escrito de fecha siete (07) de febrero de dos mil veintitrés (2023) que contrario a lo afirmado en la providencia recurrida, el demandado no estuvo de acuerdo con el dictamen presentado por la parte demandante, a su vez, se incurrió en un error al admitir la demanda, por cuanto, no se ajustaba a derecho, dado que no se adjunto el dictamen pericial rendido por el Dr. Miguel Sanguino Guzmán, además, habiéndose impetrado la nulidad procesal, el despacho hizo caso omiso, refiere que no se hizo mención sobre la prueba allegada por los demandantes respecto a la irregularidad de haber presentado un dictamen pericial sin realizar la respectiva visita, lo cual derivó una sanción al perito, dicho dictamen sirvió para admitir la demanda.

Considera que existe una mala interpretación de la experticia o avalúo presentado por la parte demandada y no se realizó una "buena lectura" o estudio de título correspondiente, toda vez que, el señor Luis David Toscano Salas es propietario pro indiviso desde el 03 de marzo de 1998 y la licencia de construcción fue expedida mediante Resolución 0179 del 18 de agosto de 1998, por lo que, se puede apreciar que el Señor Toscano Salas es quien realizó las mejoras, en efecto, el inmueble "se ha construido por partes" desde el año 2001 hasta el año 2013 y esto ha sido realizado por la parte demandada y no como lo afirma el despacho que no existe prueba de ello. El despacho no analizó las mejoras realizadas y no se pronunció sobre ello.

Por lo anterior, solicita que se revoque en su integridad el auto de fecha primero (01) de febrero de dos mil veintitrés (2023), debido a que el despacho debió decretar la ilegalidad del auto que admitió la demanda por no reunir los requisitos exigidos por el legislador y además, no efectuó un análisis del avalúo presentado por la parte demandante, tendiente a verificar la legalidad de este, así como un estudio de títulos, ni se analizó el avalúo realizado por Amilkar Castillo Carrillo.



### III. TRASLADO DEL RECURSO

Del recurso de reposición se corrió traslado a la parte demandada por el término de tres (03) días desde el 01 al 05 de septiembre de 2023, dentro del término hubo pronunciamiento por la parte demandante de la siguiente manera:

El recurrente pretende que se revoque el auto impugnado argumentando cuestiones que no son del caso plantear en esta etapa, por cuanto, se refieren a posibles falencias de la demanda y del peritazgo aportado, situaciones que no pueden ser controvertidas en esta etapa procesal. Además, las mejoras realizadas en un inmueble en común y proindiviso corresponde bajo esa misma figura a los propietarios comunes, máxime cuando el demandado tiene una sociedad conyugal que no ha sido liquidada con la señora Martha Patricia Sánchez Palma, quien era titular del dominio del 50% del inmueble adjudicado al demandante Moisés Caballero, entonces, siendo cónyuges no se puede determinar división en la propiedad de las mejoras realizadas al mismo, por cuando todo acrecimiento o mejoras corresponden a la sociedad conyugal.

### IV. CONSIDERACIONES

Mediante providencia de fecha primero (01) de febrero de dos mil veintitrés (2023), este despacho decretó "(...) *la venta en pública subasta del bien inmueble ubicado en la calle 9 No. 09-26 del barrio Novalito de esta ciudad, registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No. 190-52426 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar, el cual se encuentra delimitado por los siguientes linderos: Norte: Mide 13.00 metros con predio de Calixto Amaya y Ana Cristina Quintero Santiago. Sur: Mide 15.90 metros con calle 9 en medio y predio Gustavo Gutiérrez Maestre. Este: Mide 12.90 metros con lote de propiedad de María Francisca Martínez Maestre. Oeste: mide 9.50 metros con predio de Juana Romero viuda de García (...)*", además, se negaron las mejoras que se reclamaban por la parte demandada, se otorgó eficacia procesal al avalúo comercial aportado por el perito Amilkar Castillo Carrillo, el cual fue aportado por la parte demandada y se ordenó el secuestro del inmueble.

El recurrente expone en su escrito varias inconformidades que fueron resueltas previamente por este despacho y que no hacen parte del auto debatido, así:

(i) no se debió admitir la demanda, al carecer de dictamen pericial, teniendo en cuenta que, de conformidad con los documentos allegados, el perito fue sancionado por haber elaborado un dictamen sin realizar una visita al inmueble: Notificado el auto que admitía la demanda, esta decisión quedó ejecutoriada, por cuanto, no se interpuso ningún tipo de recurso en contra de dicha decisión, por lo que, la admisión de la demanda a estas alturas se encuentra ejecutoriada, a su vez, mediante providencia de fecha seis (06) de octubre de dos mil veintidós (2022), este despacho estableció que "(...) *el hecho de que el dictamen pericial aportado a la demanda se hubiere realizado sin cumplir los requisitos necesarios para su validez, lo procedente no es que se decrete la nulidad de todo lo actuado a partir del auto admisorio de la demanda, como lo pide el demandado, sino que da lugar a valorar dicha prueba a la luz de la sana crítica a fin de restarle o no credibilidad (...)*".



(ii) No se hizo mención sobre la prueba allegada por los demandantes respecto a la irregularidad de haber presentado un dictamen pericial sin realizar la respectiva visita: mediante auto de fecha seis (06) de octubre de dos mil veintidós (2022) al desatar la nulidad planteada por el demandado, el despacho le indicó que *"(...) se advierte que cuando una prueba pericial no reúne los elementos planteados en el artículo 226 del CGP, ello no da lugar a su rechazo in limine, y mucho menos a decretar la nulidad de todo lo actuado como de manera obstinada lo pide la parte demandada, sino a valorar dicha prueba a la luz de la sana crítica a fin de establecer si se le otorga o no credibilidad, momento que a la fecha no se ha agotado, pues en este asunto no se ha proferido siquiera el auto que ordena la división por venta del bien inmueble (...)"*, es decir, que la valoración debía hacerse en el momento de resolver este proceso como en efecto se hizo, como se explicó el hecho que un dictamen carezca de algún requisito no le resta valor probatorio sino que debe valorarse bajo las reglas de la sana crítica, ahora bien el dictamen que se tuvo en cuenta para decretar la venta en subasta pública fue justamente el de la parte demandada y no el de la parte demandante, la providencia en comento se encuentra ejecutoriada sin que haya existido ningún tipo de objeción respecto a las consideraciones de la misma.

Ahora bien, en cuanto a los reparos realizados a la providencia de fecha primero (01) de febrero de dos mil veintitrés (2023) frente a la negativa de reconocer las mejoras presuntamente realizadas por la parte demandada, este despacho no encuentra mérito para reponer la decisión, por lo siguiente:

En la providencia recurrida se detalló que *"El proceso divisorio tiene por finalidad ponerle fin a la comunidad, entendida al tenor del artículo 2322 del Código Civil como la existente sobre una cosa universal o singular, entre dos o más personas sin que ninguna de ellas haya contratado sociedad o celebrado convención relativa a la misma cosa, sin que de conformidad con el artículo 1374 de la norma ibídem, ninguno de los coasignatarios esté obligado a permanecer en la indivisión, encontrándose consecuentemente legitimado para plantear la pretensión divisoria todo comunero, bien material o la venta para que se distribuya su producto, acorde con el artículo 406 del CGP"*.

Se encuentra probado en el expediente que los titulares del derecho real de dominio del inmueble distinguido con folio de matrícula inmobiliaria N° 90-52426 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar son los señores MOISES ALONSO CABALLERO CORTINA y LUIS DAVID TOSCANO SALAS, al primero le fue adjudicado el 50% del bien inmueble el 23 de mayo de 2017 dentro del proceso ejecutivo Proceso Ejecutivo Hipotecario que cursó en el Juzgado Primero Civil Municipal de Valledupar, radicado No. 2013-00226-00, adelantado por el señor Moisés Caballero Cortina en contra de la señora Martha Patricia Sánchez Palma, ésta última es la esposa del demandado Moisés Caballero Cortina, dicha adjudicación se realizó respecto a *"casa de habitación y el lote donde se encuentra edificada ubicado en la calle 9 No. 09-26 del barrio Novalito de esta ciudad"* según consta en el acta de la diligencia de remate y en el auto que lo aprobó, es decir, que el demandante es el propietario del 50% del inmueble en general y no se excluyen en ningún momento las mejoras realizadas, por lo que, la parte demandante no está obligada a reconocer al demandado ninguna mejora, ahora bien, el dictamen que se tuvo en cuenta para decretar la venta pública fue el del perito evaluador Amilkar Castillo Carrillo, el



cual se sostuvo era claro, preciso y detallado, desechando de esta manera el dictamen elaborado por Miguel Sanguino Guzmán, quien fue aportado por la parte demandante, en dicho documento se lee "(...) *El inmueble en estudio se ha construido por etapas de acuerdo a los ingresos del propietario y basado en la licencia de construcción de la resolución 0179 de 1998, al cual se le han venido realizando avances de obra desde el año 2001 hasta el año 2013 (...)*", indica esto que para la fecha de remate del inmueble las remodelaciones ya se habían efectuado, el dictamen pericial en ningún momento refiere el valor de las mejoras realizadas al inmueble de manera detallada, solo refiere un costo por valor de \$263.663.200 respecto de la construcción realizada, no encontrándose acreditado en el expediente que la construcción haya sido realizada exclusivamente al señor LUIS DAVID TOSCANO SALAS, máxime cuando al demandante le fue adjudicado mediante providencia judicial el 50% tanto de la construcción como del lote.

Entonces, al no haberse alegado pacto de indivisión en la contestación como lo ordena el artículo 409 del CGP y al estar ejecutoriadas las providencias que resuelven asuntos previos como la nulidad de las actuaciones, así como, el auto que admitió la demanda y el que dejó sin efecto el traslado de la excepción de e prescripción adquisitiva de dominio y la providencia del veinticuatro (24) de junio de 2022, que fijó fecha de audiencia inicial, lo procedente era decretar mediante auto la división o la venta solicitada, tal como se realizó, por lo que, no se repondrá el auto recurrido y la decisión se mantendrá incólume.

Finalmente, teniendo en cuenta que el artículo 409 del CGP establece "(...) *El auto que decreta o deniegue la división o la venta es apelable (...)*", se concederá el recurso de apelación solicitado subsidiariamente.

Por lo anterior el despacho,

### **RESUELVE:**

**PRIMERO: NO REPONER** el auto de fecha primero (01) de febrero de dos mil veintitrés (2023), de conformidad con razones expuestas anteriormente.

**SEGUNDO: CONCEDER** el recurso de apelación interpuesto por la apoderada de la parte demandante de manera subsidiaria contra la presente providencia, en el efecto devolutivo, la cual se surtirá ante el Honorable Tribunal Superior del Distrito Judicial Sala Civil - Familia - Laboral de Valledupar, al tenor de lo normado en los artículos 322 y 323 del Código General del Proceso.

Conforme al acuerdo No. PCSJA21-11830 del 17/08/2021 del Consejo Superior de la Judicatura, no se hace necesario que el recurrente suministre la reproducción del expediente a fin de surtir el recurso de apelación ante el Adquem. Por secretaría envíese el expediente digital.

### **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**

**ROGGER JUNIOR CELSA RANGEL**

Juez

**Firmado Por:**  
**Roger Junior Celsa Rangel**  
**Juez**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 005 Oral**  
**Valledupar - Cesar**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,  
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **11d33f54a838fe94819e834c1224f6dbef022c46c2be33a8a9251b1b5ec5f74**

Documento generado en 17/01/2024 04:37:17 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**